

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 25/07/2.8

SEANCE DU 22 JUILLET 2025
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 22 JUILLET à 17 HEURES 30

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTE(S)	ABSENT(S)
33	31	2	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILLIER, Nicole BERNARDINI, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Ombeline LOMPRES, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTES :

Florence GARRONE représentée par M. le Maire
Valérie MASSENET représentée par Christine DEL NERO

Secrétaire de séance : Benoît ADET

<u>VOTE :</u> <u>UNANIMITE</u> : OUI <u>ABSTENTION(S)</u> :	<u>POUR</u> : <u>BLANC(S) et NUL(S)</u> :	<u>CONTRE(S)</u> :
--	--	---------------------------

OBJET : Cession d'une propriété – 7 Rue Hoche (CN 244)

Madame Christine DEL NERO, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que suite au dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner en 2023, la ville a décidé, à l'occasion de la décision n°19-2023 de préempter l'immeuble du 7 rue Hoche, cadastrée CN 244.

La préemption s'est effectuée aux prix et conditions fixés dans la DIA à savoir 328 500€ (trois cent vingt-huit mille cinq cent euros), sans commission d'agence. La ville avait décidé de préempter en vue de réaliser des logements sociaux.

L'immeuble situé au 7 Rue Hoche se situe dans le centre-ville d'Ollioules, il s'agit d'un bâtiment en R+5 comprenant 10 logements (9 T1 et 1 T2), soit 2 logements par niveau. L'immeuble a une surface de plancher globale de 291m² environ. L'ensemble nécessite une réhabilitation afin de correspondre aux critères d'habitabilité.

Avant l'acquisition par la ville, l'immeuble était la propriété de Toulon Habitat Méditerranée qui avait installé un foyer API Provence. Les 10 logements étaient alors comptabilisés dans les quotas de logements sociaux de la ville (d'après l'article 55 de la loi SRU).



La ville s'est rapprochée de Var Habitat qui souhaite faire l'acquisition de l'immeuble en vue de réaliser une opération d'acquisition-amélioration en conservant les 10 logements existants, soit 2 logements par niveau.

Cette acquisition répond aux engagements de la ville traduits dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH). En effet la commune souhaite répondre aux objectifs du renouvellement urbain en mobilisant du foncier déjà existant et ne répondant plus aux critères d'habitabilité.

Var Habitat a adressé à la ville en mai 2025, une étude de capacité et de faisabilité. Le projet de Var Habitat est de conserver les 10 logements et prévoir une réhabilitation pour rendre les logements conformes et les rendre éligibles aux conventionnements auprès de la DDTM. Var Habitat propose de procéder à une acquisition du bâtiment à 328 000€.

L'ASSEMBLEE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU l'avis du pôle domanial du 06/06/2025

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. Approuve la cession du terrain bâti situé 7 Rue Hoche, cadastré CN 244, au prix de 328 000€ (hors frais d'acte)
2. AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités qui s'avèrent utiles et à signer l'acte authentique
3. DIT que les frais liés à cette cession seront à la charge de la ville

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



**Le ou la secrétaire
de séance**





Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/06/2025

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D OLLIOULES

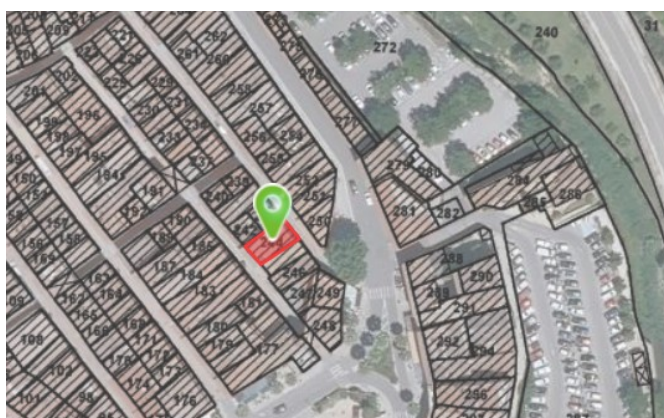
Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 24128915
Réf OSE : 2025-83090-34978

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble de rapport

Adresse du bien :

7 Rue Hoche 83190 Ollioules

Valeur :

328 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

COMMUNE D OLLIOULES

affaire suivie par : Laura Gandrille (04 94 30 41 36 / lgandrille@ollioules.fr)

2 - DATES

de consultation :	09/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
	09/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un immeuble de rapport en vue de la création de logements sociaux.

Prix envisagé non communiqué

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Le bien est au cœur du centre-ville historique de la commune. L'accès au bâtiment n'est pas aisé par véhicule et l'immeuble en lui-même ne dispose pas d'emplacements de stationnement. Néanmoins plusieurs parkings publics sont proches du bâtiment.

Secteur de centralité, le bien est proche de nombreux commerces et services publics.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Ollioules (090)	CN 244	RUE HOCHÉ	90

4.4. Descriptif

Au 7 rue Hoche, centre-ville de la commune d'Ollioules , un bâtiment en R + 5 comprenant 10 logements et composé comme suit : 9 T1 et 1 T2.

L'ensemble serait en très mauvais état.

Sous toutes réserves, bien non visité.

4.5. Surfaces du bâti

La surface habitable communiquée : 291,91 m²

Sous toutes réserves d'éléments plus précis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ollioules

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES :

Zone UAa : zone urbaine patrimoniale du centre-ville, correspondant au centre ancien d'Ollioules

la zone UAa correspondant au périmètre du projet urbain dit « projet Pichaud »



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans Objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude 1 : Immeuble de rapport sur la commune d'Ollioules

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Nature mutation
1	8304P04 2022P11928	90//CN/245//	5 RUE HOCHÉ	29/04/2022	146	245 000	1678,08	Immeuble de rapport de 4 appartements (partiellement loué)
2	8304P04 2024P01747	90//CN/352//	1 RUE HENRI BARBUSSE	28/12/2023	174	367 000	2109,2	Immeuble de rapport (Loué)
3	8304P04 2024P06455	90//CN/166//	8 RUE MARCEAU	15/03/2024	97	259 070	2670,82	Immeuble de rapport (Loué)
4	8304P04 2024P09586	90//CN/151//	22 RUE MARCEAU	07/05/2024	166	345 000	2078,31	Immeuble de rapport (Loué)
5	8304P04 2025P00762	90//CN/202//	107 RUE MARCELLIN BERTHELOT	20/12/2024	96	260 000	2715,12	Immeuble de rapport (Loué)
6	8304P04 2023P08095	90//CN/337//	1 RUE VICTOR HUGO	24/03/2023	86	246 000	2860,47	Immeuble de rapport (Loué)
7	8304P04 2022P17132	90//CN/148//	24 RUE MARCEAU	15/06/2022	200	325 000	1625	Immeuble de rapport de 4 appartements (partiellement loué)
8	8304P04 2023P02188	90//CN/375//	15 RUE DE LA REPUBLIQUE	12/01/2023	217	260 000	1 198,16	Immeuble de rapport en mauvais état général (Libre)
9	8304P04 2023P06618	90//CN/244//	7 RUE HOCHÉ	03/02/2023	291	328 500	1 128,87	Immeuble de rapport en mauvais état général (Libre)
Moyenne					163,67	292 841,11	2 007,11	
Médiane					156	260000	2 078,31	
Quartile bas					96,75	255802,5	1625	

Pas de distinction en loué ou vacant : un immeuble de rapport ayant la vocation à être loué et subissant souvent un turn over important.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant



8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Comparaison directe avec des immeubles de rapport

Ce bien à fait l'objet d'une acquisition récente par la commune via préemption (TC9 de notre étude 1). Compte tenu de la faible évolution du marché depuis cette date, la valeur vénale de ce bien est estimée être au moins égale à ce prix d'acquisition. Soit :

Superficie m ²	Prix au m ²	Montant
291	1 128,87	328 501,17

Valeur arrondie à 328 500 €

Sous toutes réserves : bien non visités et travaux de rénovation non chiffrés.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **328 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.



Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait émise d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

L'Évaluateur



François ROUSSEAU

Inspecteur des Finances publiques